



#0003001742

Anlage: Geschäftslokal in Maxglan

5020 Salzburg



Kaufpreis: 240.000,00 €

Nutzfläche: 66,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Das angebotene Geschäftslokal im Erdgeschoss eines 2011 sanierten Hauses ist eine lukrative Investitionsmöglichkeit mit zahlreichen Vorteilen. Das moderne Gebäude liegt in einer attraktiven Lage und bietet eine großzügige Fläche von 66 Quadratmeter mit einem großen Schaufenster, sowie 2 Stellplätzen und zahlreichen Parkplätzen in direkter Umgebung. Ein weiterer Pluspunkt ist das geräumige Lager im Keller.

Die zeitgemäße Ausstattung und die helle Atmosphäre machen das Geschäftslokal zu einem echten Highlight in der Umgebung.

Das Geschäftslokal ist derzeit bis 2028 befristet vermietet, was eine langfristige Mieteinnahme garantiert. Die langfristige Vermietung, die moderne Ausstattung und die hervorragende Lage machen das Geschäftslokal zu einer sicheren und stabilen Investitionsmöglichkeit.

Befristet vermietet bis 31.01.2028, Mietzins € 850,00 zzgl. USt. zzgl. BK.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Geschäftslokal
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1960
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 66 m ²
Kellerfläche	ca. 16 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.03.2023
Gültig bis	05.03.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	93,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,99
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Toiletten	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	240.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	126,50 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	62,10 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	26,96 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	75,13 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	32,13 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	322,83 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Das angebotene Geschäftslokal befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Maxglan in Salzburg. Maxglan ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel, das für seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Altstadt bekannt ist.

Das Geschäftslokal befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle und bietet somit eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Umgebung ist von einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés geprägt. Die nahegelegene Autobahn und der Flughafen ermöglichen es Kunden und Geschäftspartner das Geschäftslokal schnell und bequem zu erreichen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive und dynamische Lage, die für Geschäftsaktivitäten gut geeignet ist. Die gute Infrastruktur, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zur Altstadt machen das angebotene Geschäftslokal zu einer attraktiven Adresse.

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

Flughafen Salzburg

Einkauf

Bäckerei Salchegger

Kultur & Freizeit

< 500m: Hangar-7

Tourismus

< 1km: Stiegl's Brauwelt

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Berufsfeuerwehr Der Stadt Salzburg



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

